

## B e g r ü n d u n g

### **zum Bebauungsplan – Nr. 080 „Gassenrain“, Teil B, 1. vereinfachte Änderung**

---

#### **1. Verfahren**

Der Bebauungsplan ist seit dem 28.07.1995 rechtskräftig.

#### **2. Allgemeines**

Er ist aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. In der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 17.02.1995 rechtswirksam ist, wurde für die in diesem Änderungsverfahren zugrundeliegende Fläche Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt im Ortsteil Oedekoven, am „Bücheler Weg“, südlich der Häuserzeile „Staffelgasse“.

Er umfasst einen Teil des Bebauungsplangebietes „Gassenrain“, Teil B und zwar den Bereich der Bauflächen 2 und 3 unterhalb der Altenwohnungen.

#### **3. Bestehende Situation und Ziel und Zweck der Änderung**

Der Bebauungsplan hat in dem Teil B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden durch die Ausweisung von Baufeldern mit Baugrenzen und den Festsetzungen offene, zweigeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Dachneigung 30° - 40° und einer Grund- und Geschoßflächenzahl 0,4/ 0,8 geschaffen.

In dem Änderungsbereich ist darüber hinaus festgesetzt, dass der vorhandene Fußweg Richtung Osten verlegt wird, eine Breite von 3 m erhält und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt wird.

Die Wegebreite von 3 m ist seinerzeit deshalb festgelegt worden, um den Weg auch als Zu- und Abfahrt zu und von den entlang dieses Weges ausgewiesenen Stellplätzen nutzen zu können. Diese Stellplätze sind den Baufeldern 2 und 3 unterhalb der Altenwohnungen zugeordnet.

Der Antragsteller hat inzwischen versucht, die für das Baufeld 2 notwendige Grundstücksfläche zu erwerben. Zwischen dem Baufeld 1 und dem Baufeld 2 konnte die erforderliche Grundstücksfläche nicht erworben werden.

Dies hat zur Folge, dass kein Bauwuch von 3 m zwischen der Grundstücksgrenze und der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenze vorhanden ist.

Um eine Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Gassenrain“, Teil B in diesem Bereich so geändert werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Baufeld 2 wird um ca. 6 m nach Osten verschoben, so dass es mittig auf dem Baugrundstück ausgewiesen werden kann. Die Dachneigung für die Baufelder 1 und 2 wird auf 25° - 40° festgesetzt.

Die Fußwegeverbindung zwischen „Staffelsgasse“ und „Bücheler Weg“ wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einer Breite von 1,50 m auf die östliche Grundstücksgrenze verlegt. Dies entspricht der durchschnittlichen Gehwegbreite der fußläufigen Verbindung von der „Staffelsgasse“ bis zum Baugrundstück.

Auf eine Breite von 3 m kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da der Weg nicht mehr als Zufahrt zu Stellplätzen dienen muss.

Für die Unterbringung der Stellplätze für das Baufeld 2 wird eine Tiefgarage ausgewiesen. Für das Baufeld 3 werden die Stellplätze entlang des „Bücheler Weges“ auf dem Baugrundstück ausgewiesen. Dies entspricht den Ausweisungen der Stellplätze auf den übrigen Baugrundstücken östlich des Baufeldes 3.

Die Ein- und Ausfahrt zu und von der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses an der Staffelsgasse 26 zum „Bücheler Weg“ wird über die Flurstücke 459/180 und 174 bis zum Zugang zur Tiefgarage auf dem Baufeld 2 im Bebauungsplangebiet „Gassenrain“ in 3 m Breite unterirdisch geführt und oberirdisch begrünt. Von dem Zugang zur Tiefgarage auf dem Baufeld 2 im Plangebiet an wird sie offen auf den „Bücheler Weg“ weitergeführt.

Die Lösung hat folgende Vorteile:

Die Staffelsgasse wird mit ein- und ausfahrenden Fahrzeugen nicht belastet.

Durch die unterirdische Führung der Ein- und Ausfahrt zum „Bücheler Weg“ werden Lärmbelastungen vermieden.

#### **4. Eingriffsregelung**

Über Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG ist nach § 8 a Abs. 1 auch bei der Änderung eines Bauleitplanes entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches bezüglich eines Ausgleichs zu entscheiden.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine zu versiegelnde Fläche von rd. 300 m<sup>2</sup> für Gemeinschaftsstellplätze, einen Weg für Fahrzeuge und für eine fußläufige Verbindung als Ersatz für den Fußweg zwischen „Staffelsgasse“ und „Bücheler Weg“ vorgesehen.

Die Änderung der Stellplatzausweisung mit Anordnung einer Tiefgarage im Baufeld 2, die Ausweisung eines Fußweges von 1,50 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zwischen Baufeld 2 und 3 sowie die Ausweisung einer Stellplatzfläche vor dem Baufeld 3 ergibt eine versiegelte Fläche von rd. 200 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus soll wie im rechtsgültigen Bebauungsplan angeordnet werden, dass je angefangene 5 Stellplätze vor dem Baufeld 3 ein dreimal verschulter Hochstamm, Stammumfang 14 cm bis 16 cm, aus der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu ersetzen ist. Außerdem muss die Baumscheibe 3 m<sup>2</sup> offene Fläche ausweisen und vor Überfahren geschützt werden.

Schließlich soll im Bebauungsplan, wie bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellt, ausgewiesen werden, dass der Fußweg mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten ist.

Da die Ausgleichsarbeit, die außerhalb der Baugrundstücke auf Flächen im Plangebiet durchzuführen waren, inzwischen auf der Grundlage des alten landschaftspflegerischen Fachbeitrages umgesetzt wurden, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene neue Versiegelung im Umfang geringer ist, als die im rechtsgültigen Bebauungsplan und außerdem die übrigen landschaftspflegerischen Aussagen im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht geändert werden, kann auf eine Ergänzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages verzichtet werden.

## **5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB gewählt.

Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes – Nr. 080 „Gassenrain“ Teil B ist es, im hinteren Bereich der tiefen, an die „Staffelsgasse“ angrenzenden Grundstücke Baurecht für eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. In dem Bebauungsplan wurden deshalb anstelle eines durchgehenden Baubandes Einzelbaufenster festgesetzt, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer maximal zweigeschossigen Bauweise errichtet werden können.

Die ausgewiesene Dachneigung von 30° - 40° ist aus dem Baubestand der näheren Umgebung abgeleitet.

Die Flächen für Stellplätze sind auf den Grundstücken entlang des „Bücheler Weges“ bzw. in ihren seitlichen Abständen ausgewiesen. Damit soll verhindert werden, dass notwendige Stellplätze im rückwärtigen Teil der Grundstücke errichtet werden und es dadurch zur Ruhestörung der geplanten bzw. der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Das Änderungsverfahren sieht die Verschiebung des Standortes des Hauses auf dem Baufeld 2 um ca. 6 m vor.

Die Größe des Baufensters bleibt unberührt.

Auch die aufgelockerte Bebauung entlang des „Bücheler Weges“ bleibt erhalten, da weiterhin zwischen den Baufeldern 1, 2 und 3 ein ausreichender Abstand erhalten bleibt.

Die Ausweisung der Dachneigung von 25° - 40° stellt nur ein geringfügiges Herabsetzen des Maßes der baulichen Nutzung dar.

Die Aufgabe der Ausweisung von Stellplätzen in den seitlichen Abständen trägt dem Gedanken der Minderung der Ruhestörung der geplanten bzw. der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung.

Der planerische Grundgedanke bzw. das planerische Konzept einer aufgelockerten, der Umgebung angepassten Bebauung wird durch die Änderungen nicht verändert.

Das Leitbild der Planung bleibt erhalten. In die Grundzüge der Planung wird mit den Änderungen nicht eingegriffen.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtswirksamen Plan und in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Aussagen sind auch Bestandteil der 1. Änderung bis auf die Dachneigung. Die Dachneigung für den Änderungsbereich wird auf 25 - 40 ° festgesetzt.

## **7. Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten „Bücheler Weg“. In diesen Weg mündet auch die Ein- bzw. Ausfahrt in die und aus der Tiefgarage, die im Bereich der 1. Änderung festgesetzt ist. Diese Ein- und Ausfahrt wird im hinteren Bereich des Plangebietes unterirdisch fortgeführt und dient zusätzlich als Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage des Mehrfamilienhauses an der Staffelsgasse Nr. 26. Mit der unterirdischen Fortführung der Ein- und Ausfahrt wird die mit den Fahrzeugen verbundene Lärmbelästigung für die Wohnbebauung der Umgebung vermieden.

## **8. Grünflächen**

Die Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 080 „Gassenrain“ sind auch Grundlage für die 1. Änderung des Teiles B. Auch die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Planes bezüglich der Grüngestaltung bleiben Bestandteil der 1. Änderung des Teiles B.

## **9. Kosten**

Sollten durch die Planung Kosten entstehen, übernimmt diese der Antragsteller. Erschließungskosten fallen für die Gemeinde keine mehr an, da die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind. Soweit Rückzahlungen des Gemeindeanteils der Erschließungskosten an den Erschließungsträger fällig werden, werden die Rückzahlungsbeträge im Haushalt bereitgestellt.